

Bebauungsplan Nr. 240 - U 8 -

für einen Bereich zwischen Dwostraße, Schönemoorer Straße,
südlich des Sassengrabens und beiderseits der Gottfried-Keller-
Straße

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



Entwurf:
Zeichnung:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch
Frau Schramm

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß	2
2. Planunterlage	2
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
4. Anschlußnutzungen und andere Planungen.....	2
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
6. Vorbereitende Bauleitplanung	3
7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen.....	3
8. Planungsanlaß.....	3
9. Planinhalte	4
9.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
9.2 Art der baulichen Nutzung	5
9.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
9.4 Verkehrliche Erschließung	6
9.5 Kinderspielplatz	7
10 Immissionsschutz.....	8
11 Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffsregelung	8
11.1 Bestandsaufnahme.....	9
11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	9
11.3 Vermeidungsmaßnahmen.....	10
11.4 Minimierungsmaßnahmen.....	10
11.5 Kompensationsmaßnahmen	10
11.6 Ersatzmaßnahmen	12
12 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	13
13 Ver- und Entsorgung; Altlasten.....	14
13.1 Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung	14
13.2 Entwässerung	14
13.3 Altlasten.....	15
13.4 Kampfmittel.....	15
14 Städtebauliche Daten	18
15 Bodenordnung	18
16 Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten	19
17 Verfahrensvermerke	20

Begründung zum Bebauungsplan Nr 240 - U 8 -

für einen Bereich westlich der Schönemoorer Straße, nördlich der Dwostraße, beiderseits der Gottfried-Keller-Straße und südlich des Sassengrabens in Delmenhorst.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 29.08.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 für einen Bereich westlich der Schönemoorer Straße, nördlich der Dwostraße, beiderseits der Gottfried-Keller-Straße und südlich des Sassengrabens in Delmenhorst beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom Katasteramt Delmenhorst nach dem Stand vom 23.07.1993.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt etwa auf halber Distanz zwischen Stadtzentrum und Stadtgrenze nördlich der Bahnlinie Oldenburg - Bremen, westlich der Schönemoorer Straße und nördlich der Dwostraße.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Der Geltungsbereich schließt an die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden Bebauungspläne unmittelbar an. Die Belegenheit des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte M 1:10000 zu ersehen.

4. Anschlußnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist fast vollständig umgeben von den Planbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne:

- o Im Norden von den Bebauungsplänen Nr. 141 mit Allgemeinem Wohngebiet bei einem Vollgeschoß und Mischgebiet bei einem Vollgeschoß sowie Nr. 67 mit Gewerbegebiet bei zwei Vollgeschossen, Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen und Allgemeinem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen.
- o Im Osten vom Bebauungsplan Nr. 69 mit Allgemeinem Wohnge-

- biet bei einem Vollgeschoß und Mischgebiet bei einem bis zwei Vollgeschossen
- o Im Süden vom Bebauungsplan Nr. 163 mit Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen
- o Im Westen vom Bebauungsplan Nr. 58 mit Allgemeinem Wohngebiet bei drei bis fünf Vollgeschossen

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigender Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie zur Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als "Wohnbaufläche" und "Mischgebietsflächen" dar. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 greift eine übergeordnete Fachplanung ein, die im Planverfahren berücksichtigt wird.

Gegenstand dieser Fachplanung ist der Ausbau des Sassengrabens am nördlichen Rand des Planbereiches, der als Bestandteil des Oberflächenentwässerungssystem im Stadtnorden eine wichtige Funktion erfüllt und eine der Voraussetzungen für die reguläre Bebauung darstellt. Das für den Ausbau des Sassengrabens durchgeführte Planfeststellungsverfahren entsprechend den Vorschriften des niedersächsischen Wassergesetzes ist abgeschlossen; die planfestgestellte Grabenfläche wird gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Der Zeitpunkt des Ausbaus des Sassengrabens liegt noch nicht fest.

8. Planungsanlaß

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum, die allgemeine Knappheit von Wohnungen und der Druck auf dem Baulandmarkt schafft für die

Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, Bauland verfügbar zu machen. Bevor neues Bauland am Stadtrand bzw. im Außenbereich erschlossen wird, gilt es, die Baulandreserven innerhalb der bebauten Stadtbereiche zu mobilisieren.

Anlaß der Planung bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die nach wie vor prekäre Situation auf dem Baulandmarkt. Die geringe Verfügbarkeit sowie die Schwierigkeiten und Probleme bei der Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein bilden zusammen mit dem Wunsch verschiedener Anlieger, ihre Hintergrundstücke zu bebauen, den konkreten Planungsanlaß. Schmale und bis zu 130 m tiefe Grundstücke, die nur straßenseitig mit einem Gebäude bebaut sind, stellen ein Baulandpotential dar, welches es zu mobilisieren gilt. Die bisherige planungsrechtliche Situation (Wirksamkeitsbereich des § 34 BauGB) läßt eine Bebauung der Freiflächen nicht zu.

Gleichzeitig gilt es, die neueren gesetzlichen Vorschriften, v.a. die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Planbereich anzuwenden.

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist u.a. die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung, da nach wie vor Knappheit von Wohnungen besteht. aus diesem Grund wird das Verfahren gemäß § 2(1) BauGB-MaßnG durchgeführt.

9. Planinhalte

9.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 wird das Ziel verfolgt, bisher nicht bebaubare Grundstücke als Bauland zu erschließen und mit einer angemessenen Nachverdichtung bestehende Wohnquartiere besser zu nutzen. Mit einer kleinräumigen Erschließung, die nur für Fußgänger und Radfahrer durchlässig ist, soll erreicht werden, daß nur Ziel- und Quellverkehr in das Gebiet hineinkommt und dadurch eine Wohnruhe entsteht, die Grundlage für eine hohe Wohnumfeldqualität darstellt. Diese Zielrichtung wird weiter unterstützt durch die Festsetzung von geringen Grundflächenzahlen und Beschränkung auf eine Bebauung mit einem Vollgeschoß, so daß ausreichend Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich erhalten werden, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur weiteren Verbesserung der Wohnumfeldqualität genutzt werden können. Mit einer Festsetzung der Bauplatzgröße auf mindestens 500 qm soll erreicht werden, daß etwa 20 neue Wohngebäude entstehen können, die der vorhandenen Kleinteiligkeit der bestehenden umgebenden Wohnbebauung entsprechen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 240 werden vorhandene Nutzungen entlang der Schönemoorer Straße aufgegriffen und dementsprechend Mischgebiet festgesetzt. Durch Ausschluß von Tankstellen wird vermieden, daß Tankstellen, die heute i.d.R. sehr umfangreich sind und oftmals auch im 24-Stunden-Betrieb geöffnet sind, die Wohnqualität in den angrenzenden rückwärtigen Bereichen beeinträchtigen und der Straßenraum sich städtebaulich nachteilig entwickelt.

Im übrigen Bereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Durch die allgemeine Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe) wird der Situation an der Dwostraße Rechnung getragen, indem durch den Verkehrslärm die Dwostraße für Wohnnutzung nur bedingt geeignet ist.

Die an der Dwostraße liegende Tischlerei genießt Bestandsschutz im Rahmen der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben; eine Erweiterung der Tischlerei am Standort ist nicht möglich und wird durch die Festsetzungen auch nicht eröffnet.

In den rückwärtigen Bereichen wird Allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt, in welchem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind; d.h. es wird dort eine Wohnform entstehen, die den Charakter des Reinen Wohnens trägt, nicht aber dessen Schutzanspruch genießt.

9.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundstücke sollen

- o im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,
- o im Hinblick auf eine Schaffung von hohen Wohnumfeldqualitäten jedoch nur wenig versiegelt werden.

Um diesen Zielkonflikt im Sinne eines Kompromisses zu lösen, werden entlang der Schönemoorer Straße eine GRZ von 0,4 und an der Dwostraße eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % wird jedoch begrenzt, um den Umfang der möglichen Versiegelung einzugrenzen. Dazu wird im inneren Bereich an der neuen Erschließungsstraße (Verlängerung der Adalbert-Stifter-Straße) eine Überschreitung von 33%, entlang der Dwostraße 40% zugelassen. Gleichzeitig wird durch den dadurch gewonnenen höheren Freiflächenanteil eine höhere Wohnumfeldqualität erreicht.

In voraussichtlich drei Fällen werden Baugrundstücke nach der Zuteilung im Rahmen der Umlegung mit einer ca. 3 m breiten und bis zu 20 m langen privaten Zuwegung an die neu zu erstellende Verkehrsfläche angeschlossen. Diese Zuwegungen führen dazu, daß diese Grundstücke einen

Flächenanteil aufweisen, der nicht bebaubar ist. Da die Grundstücksfläche aber Bezugsgröße für die Bemessung der Grundflächenzahl ist, die die Obergrenze für das Maß der Versiegelung festlegt, wird durch die lange Zuwegung das Maß der Versiegelung durch Nebenanlagen größer als bei den anderen Grundstücken. Deshalb wird für diese Hammergrundstücke die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ausnahmsweise auf 50 % zugelassen. Dieser Besonderheit wird durch die textliche Festsetzung Nr. 14 Rechnung getragen.

Entlang der Dwostraße und der Schönemoorer Straße werden in Anpassung an den Bestand zwei Vollgeschosse zulässig sein, so daß sich das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Straßenbebauung angemessen entwickeln kann.

In allen anderen Bereichen ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoß zulässig, um mit der geringeren Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude zu verhindern, daß vermehrt Ziel- und Quellverkehr über die Adalbert-Stifter-Straße in das Gebiet gelangt.

In den Bereichen mit zwei Vollgeschossen wird eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird erreicht, daß eine Gebäude, welches die Grundflächenzahl vollständig ausnutzt, in der Regel nicht über die gesamte Fläche zwei Vollgeschosse aufweisen kann, oder aber daß ein vollständig zweigeschossiges Gebäude die Grundflächenzahl nicht voll ausnutzen kann. Die Geschoßfläche, die in ausgebauten Dachgeschossen errichtet wird, die keine Vollgeschosse sind, wird gemäß § 20 (1) BauNVO ohnehin nicht angerechnet.

Im gesamten Plangebiet wird "abweichende Bauweise" festgesetzt mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 30 m. Der "abweichenden Bauweise" liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß NBauO errichtet werden müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen. Mit der abweichenden Bauweise wird vermieden, daß durch Zusammenlegung von mehreren Grundstücken die regulär zulässige Gebäudelänge von 50 m, die bei offener Bauweise zulässig wäre, tatsächlich ausgenutzt wird. Die abweichende Bauweise wird so festgesetzt, daß sie für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in der Weise gilt, daß die Gebäudelänge „insgesamt“ festgesetzt wird. Eine Gebäudelänge von insgesamt mehr als 30 m widerspricht dem Charakter der Bebauung im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung und soll demnach auch in Zukunft nicht ermöglicht werden.

9.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Schönemoorer Straße und nördlich der Dwostraße und wird über diese erschlossen; diese beiden Straßen sind als Verkehrsstraßen bzw innerörtliche Verbindungsstraßen einzustufen. Die Gottfried-Keller-Straße erschließt als Anliegerstraße den westlichen Planbereich.

Für die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen ist vorgesehen, die Adalbert-Stifter-Straße nach Süden und durch zwei kurze Abzweigungen nach Westen und Osten zu verlängern. Mit einer Verkehrsflächenbreite von 8 m, in der sämtliche Einrichtungen wie Pflanzbeete, Baumstandorte und öffentliche Parkplätze untergebracht werden sollen, wird die Verkehrsfläche auf ein notwendiges Minimum reduziert, so daß mit der Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone (30 km/h) von verkehrlicher Seite der Beitrag für die Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität geleistet wird. Vom westlichen Ende dieser Erschließungsstraße führt ein Fuß- und Radweg von 3 m Breite zur Dwostraße, so daß auch Anwohner der Adalbert-Stifter-Straße, des Fritz-Reuter-Weges und der Krögerstraße auf kürzerem Weg zur Dwostraße gelangen können. Durch diese innere Verbindung ist außerdem gewährleistet, daß die Sackgasse keine "toten Ecke" wird und statt dessen eine ständige soziale Kontrolle gewährleistet ist. Aus den genannten Gründen wurde diese Fuß- und Radwegverbindung als für das Gebiet besonders wichtig angesehen.

Für die Anbindung der Adalbert-Stifter-Straße an das Bebauungsplangebiet ist ein Brückenbauwerk bzw. eine Verrohrung im Bereich des Sassengrabens erforderlich. Vor dem Bau muß ein wasserrechtliches Verfahren durch die Untere Wasserbehörde durchgeführt werden.

Im Sinne einer reibungslosen Müllentsorgung des Gebietes ist der Wendeplatz am Ende der Adalbert-Stifter-Straße auf einen Durchmesser von 22 m aufgeweitet worden. Dieses Maß ist erforderlich, um das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen in einem Zuge zu ermöglichen und damit das Zurückstoßen zu Vermeiden. Beim Zurückstoßen ist es immer wieder zu schweren Unfällen gekommen, so daß diese Maßnahme auch ein Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist.

Beim Ausbau der Verkehrsanlagen und des Ver- und Entsorgungsnetzes sind die geplanten und vorhandenen Baumstandorte von Versorgungsleitungen freizuhalten, um eine optimale und kostengünstige Straßenbegrünung zu gewährleisten.

9.5 Kinderspielplatz

Gemäß § 3 (2) NSpG ist einem Baugebiet ein Kinderspielplatz für Kinder zuzuordnen, dessen Größe mindestens 2 % der im Gebiet erzielbaren Geschoßfläche umfaßt. Bei höchstens 14440 qm erzielbarer Geschoßfläche im Gebiet würde dies einen Spielplatz mit der Größe von 290 qm erfordern. Die Mindestgröße für einen Kinderspielplatz beträgt 300 qm; diese wird jedoch aus Sicht einer sinnvollen Nutzung des Spielplatzes als völlig unzureichend angesehen. Deshalb wird eine Spielplatzgröße von ca. 450 qm im Bebauungsplan festgesetzt.

In der näheren Umgebung sind zwei Kinderspielplätze vorhanden: an der Wilhelm-Raabe-Straße im rückwärtigen Bereich und am Klaus-Groth-Weg südlich des Wendeplatzes. Andere Kinderspielplätze scheiden wegen zu großer Entfernungen (gemäß NSpG höchstens 400 m) und wegen da-

zwischenliegenden verkehrsreichen Straßen aus den Überlegungen aus (z.B. der Kinderspielplatz an der von-Lindern-Straße).

Aus Gründen der Entfernung wäre der Kinderspielplatz an der Wilhelm-Raabe-Straße zuständig für die Versorgung des Gebietes,

Durch das Angebot des geplanten Kinderspielplatzes wird die Auslastung der angrenzenden Kinderspielplätze reduziert, so daß die Identifikation mit dem Spielplatz, die Verantwortung seiner Benutzer und Nachbarn ansteigt. Dies hat wiederum zur Folge, daß eine höhere Akzeptanz entsteht, die die Qualität des Spielplatzes und damit des ganzen Wohnumfeldes steigert.

Auch wenn aus der Bevölkerung immer wieder Stimmen laut werden, Kinderspielplätze seien nicht nötig, weil sie nicht benutzt würden und als Hundeklos mißbraucht würden, sind sie unverzichtbarer Bestandteil des Lebens im Wohnquartier: Als Treffpunkt für kleine Kinder (etwa bis 8 Jahre) mit ihren Müttern und Vätern sind sie eine wichtige kostenlose Kontaktplattform, die in der Regel von Berufstätigen und älteren Bewohnern nicht wahrgenommen wird.

10 Immissionsschutz

Das zwischen Sassengraben und Fritz-Reuter-Weg ausgewiesene Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 67) ist durch die bauliche Entwicklung auf dem betreffenden Grundstück überholt und hat sich in ein Allgemeines Wohngebiet gewandelt. Insofern ist in diesem Bereich, der nach Osten und Westen mit Mischgebiets-Festsetzungen abgepuffert wurde, keine Immissionsschutzproblematik mehr vorhanden, die abgearbeitet werden müßte. Eine Wiederbelebung der Gewerbenutzung dürfte an der in der unmittelbaren Umgebung vollzogenen Wohnbebauung mit ihrem Schutzanspruch scheitern.

Die Tischlerei an der Dwostraße genießt im Rahmen der Zulässigkeit von sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben im Allgemeinen Wohngebiet Bestandsschutz. Nach Auskunft des Inhabers bestehen keinerlei Erweiterungsabsichten, so daß der Betrieb weder unmittelbar noch über Lieferverkehr höhere Belastungen erwarten läßt.

11 Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 240 wird ein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so daß entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

Diese Prüfungen und Aussagen wurden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Aus diesem Grund werden in dieser Begründung nur die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse zusammengefaßt; weitergehende Ausführungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

11.1 Bestandsaufnahme

Im August 1994 wurde eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorgenommen (Biotoptypenkartierung). Die Ergebnisse wurden kartiert und bewertet. In faunistischer Hinsicht wurden keine Bestände ermittelt, die besondere Wertigkeiten des Plangebietes begründen könnten. Im Rahmen der Voruntersuchungen zu dem Plangebiet wurde von seiten der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, daß das Gebiet kein Standort für eine nennenswerte Anzahl von Brutvögeln sein kann: die vollständige Umgebung mit Bebauung sowie die Größe der heutigen Freiflächen von ca. 2 ha geben dazu keinen Anhalt.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß der Planbereich für den Arten- und Biotopschutz nicht von besonderer Bedeutung ist. Intensive Garten- und Biotopnutzung als Ziergärten und Grabeland sind als geringe Biotopwertigkeit einzustufen. Gras- und Weideflächen, die extensiv genutzt oder nur selten gemäht werden, stellen eine höhere, aber keine besondere Wertigkeit für das Gebiet dar. Vereinzelt großkronige Laub- und Obstbäume, die auch z. T. unter die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst fallen, stellen einen zusätzlichen Biotopwert dar.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die kleingliedrige Struktur von Hausgärten und kleinen Freiflächen sowie durch die ein bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Auf den bisher gärtnerisch oder extensiv genutzten Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelung bzw. Teilversiegelungen von ca. 11110 qm entstehen können, welche in die Bilanzierung des Eingriffes einzustellen ist.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die Versiegelung von Boden durch Bebauung mit Gebäuden und Straßen. Die verbleibenden nicht versiegelten Flächen werden in ihrem Umfang und in ihrem Zusammenhang reduziert.

Ein Eingriff in den Bodenhaushalt erfolgt ebenfalls durch die Versiegelung, indem Versickerungsfläche für Niederschlagswasser verlorenggeht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig verändern, da die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und weiterentwickelt wird. Die verlorenggehenden

Freiflächen sind im gesamtstädtischen Zusammenhang als nur sehr gering zu betrachten.

11.3 Vermeidungsmaßnahmen

Der geplante Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht grundsätzlich vermieden werden. Einerseits spricht der seit ca. 25 Jahren rechtskräftige Flächennutzungsplan dagegen, der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt. Zum anderen läge die einzige Alternative zur Bebauung an dieser Stelle darin, wirklich freie Landschaft am Siedlungsrand von Delmenhorst zu verbrauchen und damit schwerwiegendere Eingriffe vorzunehmen, als im Plangebiet. Der Druck im Wohnungsmarkt hat zwar insgesamt etwas nachgelassen, im Bereich von Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern besteht er aber nach wie vor. Aus den genannten Gründen wird der Eingriff in Natur und Landschaft an dieser Stelle in Kauf genommen.

11.4 Minimierungsmaßnahmen

Die Minimierung des geplanten Eingriffes erfolgt im wesentlichen dadurch, daß von der üblichen Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 abgewichen wird und lediglich 0,3 (außer an der Schönemoorer Straße) festgesetzt wird. Weiterhin wird die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche um 50 % auf 33 % begrenzt, um so das Maß der Gesamtversiegelung auf höchstens 0,4 zu begrenzen.

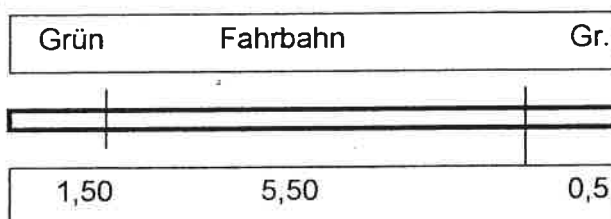
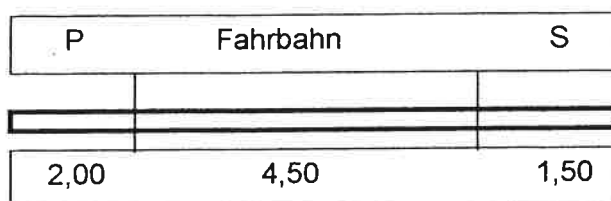
11.5 Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Vor den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht zunächst die Vermeidung und Minimierung des Eingriffes. Für den verbleibenden Eingriff sind kompensatorische Maßnahmen zu wählen, zunächst Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken bzw. im Gebiet.

Zum Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, welcher entsprechende Maßnahmen darstellt.

Die wichtigste Maßnahme in diesem Zusammenhang ist:

- o Der Grad der Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Dazu gehört eine nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinausgehende Erschließungsanlage (siehe folgendes Beispiel).



2 verschiedene mögliche Straßenprofile; Maßstab ca. 1:100

- o Straßenflächen sollten wo immer es möglich ist, auch im Fahrbahnbereich mit versickerungsoffenem Pflaster befestigt werden (Distanzpflaster, Rasengittersteine, Aqualit-Pflaster oder ähnliches).
- o Nebenanlagen und Parkplätze können in jedem Fall versickerungsoffen ausgestaltet werden
- o Baumscheiben im Kronenbereich müssen ohnehin frei von Versiegelung bleiben.
- o Der Geh- und Radweg soll ebenfalls in wasserdurchlässiger Oberfläche erstellt werden.
- o Im privaten Bereich sollen Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ebenfalls als wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasengittersteine) angelegt werden.
- o Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken; hier soll eine 5 m tiefe mehrschichtige Hecke entstehen, die von den Grundstückseigentümern angelegt wird. Die Lage dieser Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist so gewählt, daß die Nutzung der Grundstücke nur unerheblich beeinträchtigt wird.
- o Festsetzung zur Anpflanzung je eines mittelkronigen standortheimischen Laubbaumes je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, um die Durchgrünung des Baugebietes zu fördern. Im Hinblick auf den Gewinn für Natur und Landschaft soll diese Festsetzung gegenüber der Durchsetzung des Nachbarrechtes mit den Forderungen nach Einhaltung von Grenzabständen für Bäume Vorrang genießen.

- o Festsetzung für den neu zu erschließenden Bereich (verlängerte Adalbert-Stifter-Straße) von Schaffung von Ausgleichsflächen im Bereich von Grundstücksgrenzen, die mindestens 2% der Grundstücksfläche betragen müssen. Aufgrund dieser Festsetzung kann im Gebiet eine heckenartige Bepflanzungen entstehen, die, wenn sie ca. 0,5 m breit sind, jeweils etwa eine lange Grenze eines Baugrundstückes säumen.

Die Forderung des Gartenamtes nach Anpflanzung von einem Straßenbaum je 70 - 80 qm Verkehrsfläche konnte jedoch nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden, da dies zu einer zu großen Anzahl von Bäumen in Straßenbereich führen würde. Schwierigkeiten bei der Anlage von Grundstückszufahrten sowie Verschattung von Grundstücken und Gebäuden durch Bäume v.a. an der Nordseite der Straße lassen eine geringere Anzahl von 11 anzupflanzenden Bäumen angemessen erscheinen. Die vier unmittelbar an der Verkehrsfläche stehenden Laubbäume sollen ohnehin erhalten bleiben.

Zum Schutz von bestehenden Bäumen wurde an verschiedenen Stellen die Baugrenze so weit zurückgenommen, daß ein Abstand von 3m von der Kronentraufe eingehalten werden kann. Die Reduzierung der Baugrenzen ist nur geringfügig und schränkt die Bebaubarkeit von Baugrundstücken nicht wesentlich ein.

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz der Bäume die Schutzmaßnahmen an Bäumen gemäß DIN 18920 bzw. die entsprechenden Vorschriften der RAS-L 64 zu beachten und anzuwenden.

11.6 Ersatzmaßnahmen

Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat zum Ergebnis, daß der Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet nur teilweise hergestellt werden kann. Für die Bewältigung des Ausgleichsdefizites wird vorgeschlagen,

für den Ausgleich des Eingriffes auf **öffentlichen** Flächen:

- o Anpflanzung von 12 Großbäumen auf einer Ackerfläche oder
- o Anlage einer Hecke von 160 m Länge und 5 m Breite auf einem Ackerstandort (vergl. Pflanzschema im Grünordnungsplan Abb. 3)

für den Ausgleich des Eingriffes auf **privaten** Grundstücken

- o Extensivierung von 1 ha Intensivgrünlandes. Zusätzlich sind etwa 2000 qm erforderlich, um eine Hecke von 400 m Länge und 5 m Breite anzupflanzen. Beide Maßnahmen sollen in einem räumlichen Zusammenhang stehen, um nicht nur den Flächen-, sondern auch den Funktionsverlust des Bebauungsplangebietes zu kompensieren; oder
- o Umwandlung von 0,6 ha Acker in extensive Obstwiese; oder

- o Anpflanzung einer Hecke von 1200 m Länge und 5 m Breite auf Ackerstandorten.

Mit je einer dieser Maßnahmen öffentlicher Bereich/privater Bereich wäre der durch die Planung vorbereitete Eingriff vollständig ausgeglichen.

Eine eingehende Prüfung der Sachlage, vor allem im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung, hat folgendes ergeben,:

Mit der Berücksichtigung der Forderung des NNatG nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft so weit wie möglich berücksichtigt worden. Diesen Belangen steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten ganz besonders an integrierten Standorten gegenüber, d.h. an Stellen, wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Nahversorgung, soziales Bezugsfeld) den Aufwand der Erschließung gering halten. Dem nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbaren Wertverlust für Natur und Landschaft steht der Gewinn an Siedlungsdichte und -qualität für die Stadt Delmenhorst gegenüber, wobei im Rahmen der Abwägung dem Vorteil der Nachverdichtung das größere Gewicht gegenüber dem nicht im Gebiet machbaren Ersatz der Eingriffsverluste beigemessen wird. Aus diesem Grund soll auf die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verzichtet werden.

Der Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für Eingriffe auf öffentlichen Flächen liegt aufgrund von praktischen Erwägungen gleichzeitig mit der Herstellung der Erschließungsanlagen. So wird der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahme zeitgleich so weit wie möglich kompensiert und die Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen, die dann nachfolgend umgesetzt werden können. Somit ist durch die gewählte Zeitabfolge sichergestellt, daß die Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen bereits gegriffen haben, währenddessen private Baumaßnahmen erst anlaufen. Darüberhinaus hat die Stadt ein Interesse daran, unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auch die Erstmaßnahmen abrechnen zu können, da sie entsprechende Vorleistungen dann schon geleistet hat.

12 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240 sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund

eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Die Belange von Natur und Landschaft sollen entsprechend den vorgefundenen Qualitäten zwar so weit wie möglich berücksichtigt werden, gegenüber dem Belang der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten an Gewicht jedoch zurücktreten. Bei dieser Gewichtung ist vor allem darauf abgestellt worden, daß

- o die nur mittlere Wertigkeit der bis jetzt unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile für den Naturhaushalt eine geringeres Risiko im Falle des Eingriffes darstellt,
- o die parallel verlaufende Ausbaumaßnahme Sassengraben eine Aufwertung für das Gebiet im Bereich Natur und Landschaft darstellt, in die Bilanzierung rechtlich jedoch nicht in vollem Umfang eingestellt werden konnte,
- o die Alternative für die Schonung der Freiflächen darin bestünde, Freiflächen am Siedlungsrand in Anspruch zu nehmen, die allein durch den Verbund mit den umgebenden Freiflächen ohnehin eine größere Wertigkeit besitzen, als von Siedlungen umschlossene Freiflächen.

13 Ver- und Entsorgung; Altlasten

13.1 Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist, soweit es bebaut ist, hinsichtlich Wasser, Gas und Elektrizität versorgt. Beim Ausbau der Verkehrsanlagen werden die Versorgungsnetze entsprechend ausgebaut.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist in Absprache mit dem Amt für Brandschutz zu planen und bereitzustellen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 und W 405 sind 1600 l/min. = 96 cbm/h (und davon 800 l/min. = 48 cbm/h im inneren Löschbereich $R < 150$ m) als Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst mit Überflurhydranten gemäß DIN 3222 sicherzustellen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind für die Kabelverlegungsarbeiten die Straßenbaumaßnahmen rechtzeitig, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn mit der Telekom abzustimmen.

13.2 Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt mittelbar durch den Regenwasserkanal bzw, unmittelbar in den Sassengraben. Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Sassengraben ist einvernehmlich mit dem Ochtumverband abzustimmen. Durch die im Rahmen des Verfahrens nach NWG geplanten Ausbaumaßnahmen erhält der Graben durch die Aufweitung seines Profils auch Rückhaltefunktion. Das Schmutzwasser wird durch vorhandene bzw, zu erweiternde SW-Kanäle aufgenommen ist

damit sichergestellt. Um jedoch die einwandfreie Abwasserbeseitigung zu gewährleisten, sind die Mindestgeländehöhen, wie sie in der Planzeichnung angegeben sind, einzuhalten:

- 6,80 m ü. NN am westlichen Wendehammer,
- 6,70 m.ü. NN. am mittleren Wendeplatz,
- 6,80 m.ü. NN. am östlichen Wendehammer.

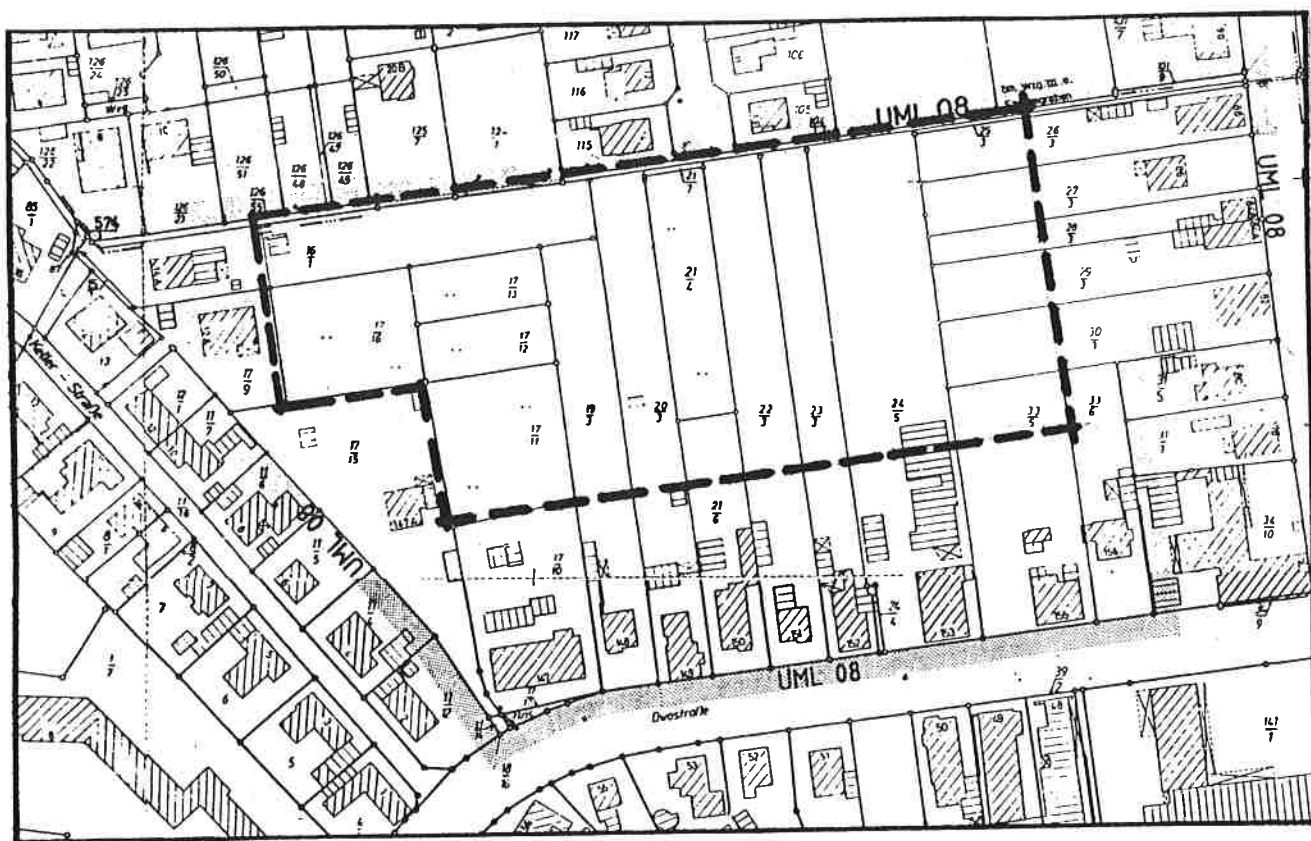
Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt regulär durch den Oberflächenwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche. Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit Regenwasser (Auffüllung des Grundwassers, Vermeidung von Abflußspitzen in den Entwässerungssystemen) wird empfohlen, zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück z.B. Muldenversickerung oder Rigolenversickerung vorzusehen. Eine Muldenversickerung kann im Bereich von Grundstücksgrenzen Empfohlen wird in diesem Zusammenhang auch die Nutzung von Regenwasser für die WC-Spülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung durch Sammlung in Zisternen.

13.3 Altlasten

Altablagerungen und/oder kontaminierte Flächen im Planbereich sind nach Aktenlage weder bei der Stadt Delmenhorst noch beim Staatlichen Amt für Wasser und Abfall in Brake bekannt.

13.4 Kampfmittel

Im Plangebiet waren grundsätzlich Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Im Rahmen der Planfortschreibung ist mit der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbe-



seitigung, geklärt worden, inwieweit für das Plangebiet diese Vermutung zutrifft. Eine Luftbildauswertung hat ergeben, daß der bisher unbebaute Bereich im nördlichen Plangebiet als bombardierter Bereich zu gelten hat, in dem Teilbereichssondierungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind. Zur Sicherung der fachlichen Begleitung durch die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505/KB (Tel.: 0511/106-2998; Fax 0511/1062605) ist die mit der Sondierung/Räumung beauftragte Firma sowie der Zeitpunkt der Arbeiten mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn bekanntzugeben. Nach Durchführung der Arbeiten ist eine Abnahme der Flächen zu beantragen.

14 Städtebauliche Daten

Nr.	Bezeichnung	Fl. in m²	Anteil %
1.	Gesamtes Plangebiet	43620	100
1.1	Bruttobauland	42220	97
1.2	Wasserfläche	1400	3
2.	Bruttobauland	42220	100
2.1	Nettobauland	38820	92
2.2	Verkehrsflächen	2910	7
2.3	Öffentliche Grünfläche	495	1
3.	Nettobauland	38820	100
3.1	Mischgebiet	5380	14
3.4	Allgemeines Wohngebiet	33440	86
4.1.	Erzielbare Grundfläche	12490 qm	
4.2	Erzielb. Gesch.fläche	14440 qm	
4.2.1	Anzahl WE bei 150 qm/WE	96	
4.2.2	Anzahl WE vorh. ca.	45	
4.2.3	Anzahl neue WE (realistisch)	25	
4.3.	Versiegelte Flächen max.	19115 qm	
4.3.1	Versiegelte Flächen vorhanden	6345 qm	

15 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in dem neu zu erschließenden Bereich im Besitz der jeweiligen Privateigentümer. Umfang und Lage der geplanten Bauflächen erfordern es, eine Verkehrsanlage quer über alle Grundstücke zu legen, um die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile sinnvoll erschließen zu können. Dies würde im Falle des freihändigen Erwerbs durch den Erschließungsträger - hier die Stadt Delmenhorst - langwierige Grundstücksverhandlungen erfordern bei gleichzeitigem Risiko, daß ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung und damit Bebauung blockieren kann. Darüberhinaus ist damit auch noch nicht gewährleistet, ob durch Flächenaustausch bzw. Grenzregelung die Bildung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken überhaupt möglich ist.

Hier soll das Instrument der Umlegung gemäß BauGB mit seinem sicheren und für alle Beteiligten kostengünstigen Verfahren eingesetzt werden, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen.

Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Delmenhorst bereits am 29.08.1991 die Anordnung einer Baulandumlegung beschlossen, die aufgrund von Vorgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern

bereits erste Entwurfsansätze für einen Neuzuschnitt der Baugrundstücke erkennen ließ.

Durch den öffentlichen Belang der Beseitigung der Wohnungsnot mit der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten ist durch die Umlegung eher die Möglichkeit gegeben, das öffentliche Interesse umzusetzen als dies in Einzelverhandlungen möglich ist.

Gemäß § 55 (2) Nr. 2 BauGB sind außer den Baugrundstücken andere Flächen (wie z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen usw.) in die Umlegung einzubeziehen, wenn sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Aus diesem Grund kann nur ein Teil der Fläche des Sassengraben in die Umlegung einbezogen werden, da diese Fläche überwiegend der Entwässerung anderer Gebiete dient. Die Gegenüberstellung von Entwässerungseinzugsgebieten und Wertigkeiten für das Plangebiet ergibt, daß lediglich ein Flächenanteil von 20 % der Sassengrabenfläche (280 m²) in die Umlegung einbezogen werden kann. Der Rest wird wegen seines überörtlichen Charakters nicht in die Umlegung einbezogen.

Am 22.02.1996 hat der Umlegungsausschuß den Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplanes gem. § 66 (1) BauGB gefaßt.

16 Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes setzen sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen

o	Straßenbau ca.	220.000,- DM
o	Schmutzwasserkanal ca.	190.000,- DM
o	Regenwasserkanal ca.	110.000,- DM
o	Kinderspielplatz ca.	40.000,- DM
o	Grünmaßnahmen ca.	6.000,- DM
	Gesamt ca.	566.000,- DM

und werden im weiteren Verfahren genauer ermittelt.

17 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluß:	29.08.1991
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	04.07.- 25.07.1991
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	24.01.- 11.02.1994
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im November 1994	
Öffentliche Auslegung	24.07. - 25.08.1995.
Satzungsbeschluß	12.12.1995
Bekanntmachung im Amtsblatt	22.12.1995
Bekanntmachung in der örtlichen Presse	31.01.1996

Delmenhorst, den 05.03.1996

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
im Auftrag



Keller

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



Ihm